Pels Rijcken
& Droogleever
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

F518/F518/31003646
Versie 17 december 2014

OVEREENKOMST OP HOOFDLIJNEN
RIJKSMONUMENTENPORTEFEUILLE
STAAT DER NEDERLANDEN & NATIONALE MONUMENTENORGANISATIE

1. De **Staat der Nederlanden** (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf), met adres: (2511 CW) 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7, te dezen vertegenwoordigd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst, de heer drs. S.A. Blok, hierna: "de Staat"; en

2. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **Vereniging Nationale Monumentenorganisatie**, met adres: (3818 KG) Amersfoort, Daam Fockemalaan 22, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60505338 te dezen vertegenwoordigd door haar gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurders ir. A.J.M. Valk en C.S.Th.J. Huijts hierna: "de NMo",

Overwegende:

(i) Bij brief van 11 november 2011 (Bijlage 1) heeft de Minister van Binnenlandse Zaken (destijds de heer J.P.H. Donner) de Tweede Kamer der Staten Generaal geïnformeerd over de harmonisatie van het monumentenbeleid van de toenmalige Rijksgebouwendienst met dat van de andere rijksvastgoeddiensten. Het nieuwe beleid bracht onder andere met zich dat rijksmonumenten die geen of niet langer meer een functie vervullen bij de uitvoering van de rijkstaken in beginsel kunnen worden vervreemd door de Staat aan derden.

(ii) De Staat (Rijksgebouwendienst) heeft op basis van het hiervoor onder (i) bedoelde beleid een aantal monumentencomplexen met erfgoedfunctie (hierna in meervoud: "Monumenten" en in enkelvoud: "Monument") geselecteerd die voor vervreemding aan derden in aanmerking komen. De Minister voor Wonen en Rijksdienst (hierna: "Minister"), verantwoordelijk minister voor het Rijksvastgoedbedrijf, heeft in overleg met de Tweede Kamer der Staten-Generaal zijn instemming gegeven aan een mogelijke vervreemding van de Monumenten, mits een vervreemding op zorgvuldige en verantwoorde wijze

plaatsvindt. De Minister hecht er onder meer aan dat de mogelijke toekomstige eigenaar beschikt over ervaring met en kennis van het beheren van rijksmonumenten.

(iii) Bij brief van 29 mei 2013 (Bijlage 2) heeft de Minister voorgesteld om vanwege de complexiteit van de Monumenten, deze als één pakket te vervreemden aan een derde en te onderzoeken of een overdracht aan de NMo tot de mogelijkheden zou behoren.

(iv) De NMo is een vereniging van grote en professionele private monumentenorganisaties die blijkens haar statutaire doelstellingen ten doel heeft het algemeen belang te dienen, alsmede het behouden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor toekomstige generaties en het versterken van de samenwerking tussen monument beherende organisaties. Zij tracht dit blijkens de akte van oprichting van 16 april 2014 te bereiken door:

a. het bevorderen, uitwisselen en opbouwen van kennis en deskundigheid over monumentenbeheer;
b. het fungeren als een service organisatie voor monument beherende organisaties;
c. het zijn van een aanspreekpunt voor derden die cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en onroerende zaken voorkomende op de publiekrechtelijke monumentenlijsten of ander gebouwen en onroerende zaken met een voor Nederland uitzonderlijke architectonische of historische betekenis, of onroerende zaken die deel uitmaken of samenhangen met voorgaande objecten, willen afstoten (of anderszins vragen hebben in relatie tot de continuïteit van hun bezit);
d. het beheer van de instandhoudingsbijdragen behorende bij de hiervoor onder c. bedoelde objecten,

zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

(v) De NMo (of een aan NMo gelieerde rechtspersoon, die als bewaarder van de Monumenten namens NMo zal optreden) zou qua doelstellingen, kennis en ervaring een geschikte eigenaar zijn voor de Monumenten. Daarnaast kent de NMo een open structuur in die zin dat professionele private

monumentenorganisaties (POM-waardig), die voldoen aan de daartoe gestelde vereisten in de statuten van de NMo en met inachtneming van hetgeen daaromtrent overigens in het huishoudelijk reglement van de NMo is bepaald, lid kunnen worden van de NMo.

(vi) De laatste, hiervoor onder (iv en v) bedoelde aspecten zijn van evident belang, omdat de Minister gebruik heeft gemaakt van zijn bevoegdheid om van het vaste beleidskader voor vervreemding van onroerende zaken door de Staat - vastgelegd in de Regeling materieelbeheer Rijksoverheid 2006 - af te wijken door de Monumenten niet door middel van een openbare verkoop te koop aan te bieden.

(vii) De Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft vervolgens tijdens het Algemeen Overleg van 6 juni 2013 ingestemd met het voorstel van de Minister om te onderzoeken of een overdracht van de Monumenten aan de NMo mogelijk zou zijn.

(viii) De Staat is vervolgens in overleg getreden met de NMO en heeft - zoveel als mogelijk en voor zover beschikbaar - informatie over de Monumenten aan de NMo ter beschikking gesteld. Tevens is de NMo door de Staat in de gelegenheid gesteld om de Monumenten te bezichtigen en/of te inspecteren en om vragen aan de Staat te stellen over de Monumenten.

(ix) De NMo en de Staat zijn over en weer van mening dat er voldoende informatie is uitgewisseld en wensen thans over te gaan tot het sluiten van de onderhavige overeenkomst op hoofdlijnen ten aanzien van de mogelijke verkoop en levering van de Monumenten door de Staat aan de NMo.

verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

De Monumenten
Artikel 1.

1.1. De Monumenten die mogelijk voor verkoop en levering in aanmerking komen, staan aangegeven op de als Bijlage 3 aan deze overeenkomst te hechten lijst.

1.2. Als uitgangspunt streven de Staat en de NMo (hierna tezamen ook: "Partijen")

naar een verkoop en levering van alle in Bijlage 3 opgenomen Monumenten. Eventuele complicaties en/of andere thans niet voorziene omstandigheden kunnen aanleiding geven om een monument niet in de verkoop en levering te betrekken, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Staat, na overleg met de NMo.

1.3. Het is de NMo bekend dat:

a. een aantal Monumenten door de Staat krachtens legaat of schenking in eigendom is verkregen, zulks veelal onder door de schenker of erflater gestelde voorwaarden;

b. opheffing van deze voorwaarden niet eenzijdig mogelijk is, behoudens instemming van de rechter, doch dat de Staat niet om opheffing zal verzoeken;

c. bedoelde voorwaarden destijds door de Staat zijn aanvaard en door de Staat ter gelegenheid van een eventuele eigendomsoverdracht moeten worden opgelegd aan de NMo, die deze voorwaarden zal moeten aanvaarden.

1.4. De NMo dient er naar te streven alle door haar in eigendom te verkrijgen Monumenten bijeen te houden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.

1.5. De NMo is ermee bekend dat een aantal van de Monumenten als gevolg van natrekking geen eigendom is van de Staat. De Staat streeft er evenwel naar de eigendom van deze Monumenten te verwerven. In dit kader zullen de Staat en de NMo tezamen in overleg treden met de betreffende partij om te bezien of een eigendomsoverdracht mogelijk is. Indien een eigendomsoverdracht met de betreffende partij wordt overeengekomen, dan zal levering van de eigendom door de betreffende partij aan de Staat, gevolgd door levering door de Staat aan de NMo, plaatsvinden na overleg tussen en in samenspraak met de betreffende partij, de NMo en de Staat. Het in artikel 1.2 bepaalde is onverkort van toepassing.

Koopprijs. Instandhoudingsbijdrage
Artikel 2.

2.1. Partijen zijn voornemens de eventueel te sluiten koopovereenkomst van de Monumenten aan te gaan voor een koopprijs van € 1,00.

2.2. Gelet op de exploitatie en de specifieke aard van de Monumenten stelt de Staat bij de overdracht van de Monumenten een instandhoudingsbijdrage ter

beschikking aan de NMo, welke is vastgesteld overeenkomstig de in Bijlage 4 opgenomen berekeningsmethodiek en specificatie.

2.3. De vaststelling en berekeningsmethodiek van bedoelde instandhoudingsbijdrage en de in verband daarmee gevolgde procedure wordt terstond na ondertekening van deze overeenkomst getoetst door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige wordt aangewezen door de Staat. De kosten van deze toetsing komen voor rekening van de Staat.

2.4. De NMo zegt toe aan de Staat dat zij de te ontvangen instandhoudingsbijdrage uitsluitend zal inzetten voor de instandhouding en het behoud van de Monumenten.

2.5. In de instandhoudingsbijdrage zijn alle toekomstige risico's, van welke aard dan ook, die samenhangen met de verkrijging van de Monumenten, verdisconteerd. De NMo vrijwaart de Staat in zijn hoedanigheid van verkoper voor alle mogelijke aanspraken die samenhangen met vorenbedoelde toekomstige risico's, tenzij in de definitieve koopovereenkomst of akte van levering anders zal worden bepaald.

2.6. Als een Monument niet blijkt te kunnen worden overgedragen dan wordt de instandhoudingsbijdrage hierop aangepast, overeenkomstig de in Bijlage 4 opgenomen specificatie.

Achterstallig onderhoud
Artikel 3.

3.1. De Staat en de NMo stellen vast dat ook na uitvoering van het onderhoudsprogramma, zoals gespecificeerd in Bijlage 4, nog sprake zal zijn van achterstallig onderhoud aan de Monumenten ten belope van een bedrag van € 2.107.000,00. Gelet op dit achterstallig onderhoud stelt de Staat bij de overdracht van de Monumenten een achterstallige onderhoudsbijdrage ter grootte van voornoemd bedrag ter beschikking aan de NMo. De NMo zegt toe aan de Staat dat zij deze bijdrage uitsluitend zal inzetten voor de uitvoering van achterstallig onderhoud aan de Monumenten.

3.2. De vaststelling van bedoeld bedrag aan achterstallig onderhoud wordt terstond na ondertekening van deze overeenkomst getoetst door een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke deskundige wordt aangewezen door de Staat. De kosten van deze toetsing komen voor rekening van de Staat.

3.3 Indien de Staat een deel of delen van het in artikel 3.1 bedoelde onderhoudsprogramma niet mocht hebben uitgevoerd voor de overdracht van

de Monumenten door de Staat aan de NMo, zal door de Staat aan de NMo een daarmee corresponderende bijdrage worden verstrekt, additioneel aan artikel 3.1. De NMo zegt toe aan de Staat dat zij deze bijdrage uitsluitend zal inzetten voor de uitvoering van achterstallig onderhoud aan de Monumenten.

3.4. Mocht blijken dat een Monument niet kan worden overgedragen dan is de Staat voor het betreffende Monument niet gehouden om een bijdrage te verstrekken aan NMo voor niet uitgevoerd achterstallig onderhoud.

3.5. Voor zoveel noodzakelijk zal in de tussen de NMo en de Staat te sluiten koopovereenkomst een nadere regeling worden opgenomen ter zake van de overdraagbaarheid van de in dit artikel 3 bedoelde bijdrages aan de Stichting Monumenten Bezit en/of een lid van de NMo.

<u>Bodem</u>
<u>Artikel 4.</u>

De Staat laat voor zijn rekening een verkennend bodemonderzoek uitvoeren conform de Gedragslijnen Bodemverontreiniging bij de over te dragen Monumenten waar dat van toepassing /gewenst is. De Staat voert de (sanerings-) maatregelen voor zijn rekening en risico uit die op basis van de bodemrapportages door het bevoegd gezag als noodzakelijk worden aangewezen. Voorts zal de Staat voor zijn rekening bij de over te dragen Monumenten waar dat van toepassing /gewenst is een asbestinventarisatie uitvoeren. De NMo voert de (sanerings-) maatregelen voor zijn rekening en risico uit die op basis van de asbestinventarisatie door het bevoegd gezag als noodzakelijk worden aangewezen.

<u>Vervreemding door de NMo</u>
<u>Artikel 5.</u>

5.1. De overdracht van Monumenten door de Staat aan de NMo vindt plaats met de intentie dat de NMo de Monumenten in eigendom houdt, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 5.2 en 5.3 bepaalde.

5.2. De NMo zal de Monumenten terstond na de verkrijging van de Monumenten ten titel van koop doorleveren aan de Stichting Monumenten Bezit, die als bewaarder van de Monumenten zal gaan fungeren, terwijl de NMo het beheer over de instandhoudingsbijdrage kan houden, dan wel een gedeelte daarvan ineens of op jaarlijkse basis mee kan overdragen. Het bepaalde in artikel 1.3,

1.4 en 1.5 van deze overeenkomst is onverkort van toepassing op de Stichting Monumenten Bezit.

5.3. De Stichting Monumenten Bezit is bevoegd om onder aanvullende voorwaarden, die geen afbreuk mogen doen aan de afspraken in deze overeenkomst, een Monument over te dragen aan een aangesloten lid van de NMo, voor zover de statutaire doelstellingen van het betreffende aangesloten lid de verkrijging van het betreffende Monument toestaan en onder de gehoudenheid van het betreffende aangesloten lid alle op het betreffende Monument betrekking hebbende bijzondere lasten, beperkingen, zakelijke rechten en eventuele geldende voorwaarden uit legaat of schenking te respecteren en te aanvaarden.
Indien en zodra het betreffende aangesloten lid de kwaliteit van aangesloten lid van de NMo verliest is, is zij gehouden het betreffende Monument terug te leveren aan de Stichting Monumenten Bezit.

5.4. Indien Stichting Monumenten Bezit besluit om een Monument te verkopen, anders dan aan de aangesloten leden van de NMo als hiervoor in de artikel 5.3 bedoeld, is de Stichting Monumenten Bezit gehouden vast te stellen of decentrale overheden dan wel de rijksoverheid belangstelling hebben voor de verwerving van het betreffende Monument, zulks door middel van het schriftelijk te koop aanbieden van het Monument aan bedoelde decentrale overheden en de rijksoverheid voor een koopprijs van € 1,00, onder de gehoudenheid voor de NMo en/of de Stichting Monumenten Bezit om de voor het betreffende Monument ontvangen instandhoudingsbijdrage - met inachtneming van het in artikel 5.6 bepaalde mee over te dragen. Tevens zal levering van een Monument aan decentrale overheden of de rijksoverheid te allen tijde vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan plaats dienen te vinden.

5.5. Indien een lid van de NMo besluit om een Monument te verkopen, is dit lid gehouden vast te stellen of de NMo en/of de Stichting Monumenten Bezit belangstelling hebben voor de verwerving van het betreffende Monument, zulks door middel van het schriftelijk te koop aanbieden van het Monument aan de NMo en de Stichting Monumenten Bezit voor een koopprijs van € 1,00, onder de gehoudenheid voor het betreffende lid om de voor het betreffende Monument ontvangen instandhoudingsbijdrage - met inachtneming van het in artikel 5.6 bepaalde mee over te dragen. Tevens zal levering van een Monument aan de NMo of de Stichting Monumenten Bezit te allen tijde vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan plaats dienen te vinden.

5.6. Gerealiseerde verbeteringen ten aanzien van een Monument (denk hierbij aan huurovereenkomsten met kasstromen of investeringen die de onderhoudskosten van het betreffende Monument structureel verlagen) mogen op de instandhoudingsbijdrage van het betreffende Monument in mindering worden gebracht. Bij verschil van mening over het in mindering te brengen bedrag zal dit bedrag bindend worden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, waarbij iedere partij een deskundige benoemd en de twee partijdeskundigen gezamenlijk de derde deskundige benoemen.

5.7 Indien en zodra de NMo overgaat tot het vervreemden van een Monument aan de Stichting Monumenten Bezit is de NMO gehouden de in artikelen 1.4, 2.4, 5.3, 5.4, 5.6 en 5.8 genoemde verplichtingen als bijzondere voorwaarden bij wege van kettingbeding op te leggen aan de betreffende verkrijger.

5.8. Indien en zodra de Stichting Monumenten Bezit overgaat tot het vervreemden van een Monument aan de een lid van de NMO, is de Stichting Monumenten Bezit gehouden de in artikelen 1.4, 2.4, 5.5 en 5.6 genoemde verplichtingen als bijzondere voorwaarden bij wege van kettingbeding op te leggen aan de betreffende verkrijger.

Communicatie
Artikel 6.

6.1. Communicatie over de inhoud van deze overeenkomst en het gevolgde proces van dit dossier naar externe partijen, waaronder de betrokken gemeenten, beheerders, huurders en eigenaren, vindt uitsluitend plaats na afstemming tussen de NMo en de Staat.

6.2. De woordvoerder van de Minister is in dezen het eerste aanspreekpunt en verwijst desgewenst door naar de voorzitter van de NMo.

Vesting Naarden
Artikel 7.

7.1. De Vesting Naarden wordt door de NMo overgedragen aan de Stichting Monumenten Bezit. Het bepaalde in artikel 5.3 is op de Vesting Naarden niet van toepassing.

7.2. De NMo en de Staat overleggen gezamenlijk met de gemeente Naarden over de afgesproken overdracht van de Vesting Naarden aan de Stichting Monumenten Bezit.

Roerende zaken
Artikel 8.

Ten aanzien van de in de over te dragen Monumenten eventueel nog aanwezige roerende zaken, worden in de koopovereenkomst per Monument afspraken gemaakt.

Koopovereenkomst
Artikel 9.

9.1. De in deze overeenkomst op hoofdlijnen opgenomen voorwaarden van de voorgenomen transactie van de Monumenten zullen schriftelijk vastgelegd worden in een tussen de Staat en de NMo te sluiten koopovereenkomst, waarin tevens de voor dergelijke transacties gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen.

9.2. De koopovereenkomst zal worden opgemaakt door Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen.

Levering
Artikel 10

10.1. De voor de overdracht van de Monumenten vereiste akte van levering zal uiterlijk twee maanden na het vervallen van de ontbindende voorwaarden, als hierna in artikel 11 omschreven, worden verleden ten overstaan van mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage.

10.2. Alle betalingen ter zake van de levering van de Monumenten zullen plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de notaris.

10.3. De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten zullen tussen de Staat en de NMo op de overdrachtsdatum via de notaris naar tijdsgelang worden verrekend.

10.4. Vanaf het in de akte van levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte zijn de Monumenten voor rekening en risico van koper.

Ontbindende voorwaarden
Artikel 11.

11.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat er geen financiering beschikbaar komt voor de in deze overeenkomst vervatte overdracht van de Monumenten.

11.2. De NMo is er mee bekend dat het verkrijgen van de noodzakelijke financiering de instemming van de Tweede Kamer der Staten Generaal behoeft en niet eerder beschikbaar zou kunnen komen dan na instemming van de Tweede Kamer der Staten Generaal met de voorjaarsnota 2015.

11.3. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat er om welke reden dan ook door de NMo, de Staat of Partijen gezamenlijk wordt geconcludeerd dat de overdracht van de Monumenten geen doorgang kan vinden, omdat (i) over de voorwaarden geen overeenstemming kan worden bereikt, (ii) de definitieve instandhoudingsbijdrage en/of het definitieve bedrag aan achterstallig onderhoud, na toetsing door de deskundige, voor de NMo, de Staat of Partijen niet acceptabel is, of (iii) als gevolg van een onherroepelijke rechtelijke uitspraak niet mogelijk blijkt te zijn.

11.4. Indien de NMo of de Staat concludeert zoals hiervoor in artikel 11.3 bepaald dan stelt zij de andere partij hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk bij aangetekende brief op de hoogte. Alvorens een beroep kan worden gedaan op de in artikel 11.3 bedoelde ontbindende voorwaarde zullen Partijen overleggen over mogelijke oplossingen en voorwaarden om alsnog overeenstemming te bereiken.

11.5. De NMo en de Staat dragen, indien er geen overeenstemming wordt bereikt en de onderhavige overeenkomst derhalve wordt ontbonden, ieder hun eigen kosten, inclusief de kosten die in deze overeenkomst aan een partij zijn toegewezen.

11.6. Ingeval er een beroep wordt gedaan op een ontbindende voorwaarde en de onderhavige overeenkomst wordt ontbonden, zijn Partijen te allen tijde gehouden uitgewisselde informatie vertrouwelijk te behandelen.

<u>Diversen</u>
<u>Artikel 12.</u>

12.1. Alle overdrachtskosten, honorarium notaris en kadasterkosten, alsmede de daarover verschuldigde BTW, komen voor rekening van de Staat.

12.2. Ter zake de heffing van eventuele overdrachtsbelasting door de NMo en/of de Stichting Monumenten Bezit zal afstemming plaats dienen te vinden met de

Belastingdienst. Indien mocht blijken dat overdrachtsbelasting verschuldigd is dan zullen partijen in overleg treden over de gevolgen hiervan.

Getekend te Den Haag op 18 december 2014.

Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20952 2500 EZ Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Rijksgebouwendienst
directie Vastgoed

Rijnstraat 8
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
www.rgd.nl

Kenmerk
2011050139

Datum 11 november 2011
Betreft Monumentaal vastgoed in rijksbezit

Het streven naar een compacte rijksdienst en de focus op kerntaken leidt tot een verminderde behoefte aan rijkshuisvesting en tot een andere visie op het rijkseigendom van monumenten. Verschillende rijksvastgoeddiensten zijn belast met het beheer en onderhoud van rijksbeschermde monumenten. Eén van die diensten is de Rijksgebouwendienst. De monumentenportefeuille van deze dienst is zeer divers en omvat naast kantoren ook justitiële inrichtingen, kerkelijke gebouwen, kastelen en gedenknaalden. Verruiming van het afstootbeleid van de Rijksgebouwendienst is noodzakelijk om aan te sluiten bij de doelstellingen van de compacte rijksdienst. In deze brief presenteer ik het aangepaste beleid voor monumentaal vastgoed in rijksbezit.

Hoofdlijnen van het aangepaste beleid

De Rijksgebouwendienst harmoniseert zijn beleid met dat van de andere rijksvastgoeddiensten. Tevens wordt verkend hoe de huidige praktijk van exploitatie, beheer en vervreemding van monumentaal rijksvastgoed verder kan worden ontwikkeld.

Harmoniseren van beleid rijksvastgoeddiensten
Het monumentenbeleid van de Rijksgebouwendienst kent een lange ontstaansgeschiedenis en is voor het laatst in 2001 bekrachtigd[1]. Dit beleid week op drie punten af van het beleid van de andere rijksvastgoeddiensten.

Ten eerste had de Rijksgebouwendienst specifiek beleid voor vervreemding van monumenten. In zijn algemeenheid werd terughoudend omgegaan met vervreemding. Circa 40% van het monumentale vastgoed van deze dienst was aangemerkt als onvervreemdbaar. Uitgangspunt van het aangepaste beleid is dat de publiekrechtelijke bescherming van rijksmonumenten door de Monumentenwet 2011 adequate bescherming biedt. De beleidslijn van de Rijksgebouwendienst waarin cultureel erfgoed daarboven wordt beschermd door rijksbezit, wordt losgelaten.

[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2001-2002, 27 432, nr. 39

Ten tweede bezit de Rijksgebouwendienst monumenten die geen functie vervullen binnen het primaire proces van het rijk (buitenplaatsen, vestingwerken, kastelen, kerken, grafmonumenten en gedenknaalden). Deze monumenten zijn op verschillende wijzen in bezit van de dienst gekomen, onder meer als voorloper van het stelsel van de monumentenzorg zoals we dat nu kennen en door het accepteren van legaten. Binnen het nieuwe beleid kunnen monumenten die geen functie vervullen bij de uitvoering van de rijkstaken in beginsel worden vervreemd.

Ten derde was er binnen het beleid uit 2001 sprake van zelfbinding om bijzondere gebouwen te beschermen die vanwege hun jonge leeftijd geen monumentenstatus konden krijgen; de zogenaamde inspirerende bouwkunst. Met de herziening van de Monumentenwet in 2011 is de vijftigjarengrens - als aanwijzingscriterium voor rijksmonumenten - vervallen. Ook jongere gebouwen kunnen dus in aanmerking komen voor bescherming door de monumentenwet. De zelfbinding voor bescherming van jonge gebouwen wordt daarom losgelaten.

Ontwikkelen, andere exploitatie en beheer van rijksmonumenten
Voor alle rijksvastgoeddiensten neemt de behoefte aan monumentaal vastgoed voor eigen gebruik af[2]. Als monumenten niet kunnen worden verkocht of kostendekkend kunnen worden verhuurd, betekent dit een toename van de leegstandskosten. Door de dalende vastgoedwaarden starten projectontwikkelaars weinig herontwikkelingsprojecten en neemt ook de vraag naar monumenten uit de markt af[3]. Dit speelt met name voor de grote monumentencomplexen, zoals gevangenissen en kazernes in economisch minder vitale gebieden. Het vervreemden van monumentaal vastgoed is hierdoor geen eenvoudige zaak. De opgave is wel gedifferentieerd. Een aantal monumenten kan relatief eenvoudig worden verkocht, zoals representatieve kantoren in stadscentra. Voor andere monumenten is dat vanwege hun aard of ligging niet zonder meer mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bunkers, ruïnes en grafmonumenten. Verderop in deze brief geef ik aan hoe de geschetste problematiek nader zal worden verkend.

Achtergrond van het nieuwe beleid

Ontwikkelingen binnen de monumentenzorg
De gebouwen en objecten in de monumentenportefeuille van de Rijksgebouwendienst zijn voor het overgrote deel in opdracht van de dienst zelf gebouwd of door de dienst in bezit gekregen in de periode vóór de eerste monumentenwet. Toen was eigendom vrijwel het enige instrument om cultureel erfgoed te beschermen. Met de in 1961 afgekondigde monumentenwet en de daarop volgende aanwijzing van ruim 40.000 rijksmonumenten kwam het voor het eerst tot wettelijke maatregelen.
Inmiddels zijn er ruim 60.000 rijksmonumenten aangewezen waarvan er zo'n 1.600 in rijksbezit zijn. De monumentenzorg in Nederland heeft zich sinds medio vorige eeuw sterk ontwikkeld en geprofessionaliseerd. Door deze ontwikkelingen is bescherming van monumentaal vastgoed door rijks*bezit* niet langer

[2] Staatsbosbeheer neemt een afwijkende positie in (wet op de Verzelfstandiging van Staatsbosbeheer).
[3] Circa 14% van de kantoren in Nederland staat momenteel leeg; het gaat om circa 6,5 miljoen m^2.
(Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32500 XII, nr. 70)

Rijksgebouwendienst

Kenmerk
2011050139

noodzakelijk. Er is inmiddels een stelsel van publiekrechtelijke bescherming via wetgeving, subsidies, fiscale maatregelen en toezicht. In de jaren negentig werd nog geconstateerd dat de staat van het gebouwde erfgoed ernstig te wensen overliet. Een grootscheeps programma om de restauratieachterstand in te lopen heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen. De bouwkundige toestand van het monumentenbestand is intussen voor circa 85% redelijk tot goed te noemen[4]. Minder dan één promille van het gebouwde erfgoed verkeert in zo'n slechte staat, dat het voortbestaan direct in gevaar is. Uit onderzoek blijkt wel dat het kwaliteitssysteem rondom monumentenzorg nog verder versterkt kan worden[5]. Die versterking van de kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt in het monumentenbeleid van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Meer ruimte voor ondernemerschap
Private monumentenorganisaties hebben toegang tot financiële middelen die niet beschikbaar zijn voor het Rijk, zoals sponsoring en rendement uit investeringen. Wanneer het Rijk bereid is om ruimte te bieden voor ondernemerschap ontstaan er kansen voor inpassing van het erfgoed binnen de locale context. Voorbeelden van succesvolle transformaties zijn de voormalige vrouwengevangenis in Zwolle en de voormalige gevangenissen in Roermond en Almelo, die door de markt zijn herontwikkeld tot hotels. De elementen met cultuurhistorische waarde zijn behouden en geïntegreerd met moderne elementen.

De discussie omtrent het vervreemden van monumenten vindt ook plaats bij de (voormalige, verzelfstandigde) rijksmusea. Veel gebouwen waarin de musea gehuisvest zijn, zijn eigendom van de Rijksgebouwendienst. In de brief 'Meer dan kwaliteit: een nieuwe visie op cultuurbeleid' kondigt het kabinet een onderzoek aan naar de mogelijkheid en de wenselijkheid om het eigendom van de gebouwen aan de instellingen over te dragen[6]. De doelstelling van het onderzoek is om na te gaan of daarmee op doelmatige wijze meer ruimte kan worden gegeven aan ondernemerschap en de overheidsbemoeienis verder kan worden beperkt. Het aangepaste beleid, zoals in deze brief gepresenteerd, en het aangekondigde onderzoek moeten in dat licht worden bezien.

Toekomstagenda

Om het aangepaste rijksbrede vastgoedbeleid voor monumenten verantwoord in te vullen, wordt een aantal zaken verkend.

Overheidsbreed
Ook andere overheden staan voor een vergelijkbare opgave als de rijksdienst. De gezamenlijke rijksvastgoeddiensten zullen een analyse maken van dat deel van het vastgoed dat wel in bezit is maar niet meer nodig zal zijn voor eigen gebruik. Daarnaast zal bij provincies, gemeenten en waterschappen worden verkend of zij zich voornemen op enige schaal monumentaal erfgoed te vervreemden. Tevens wordt verkend of decentralisatie van beheer en onderhoud kan helpen om de verantwoordelijkheid voor monumenten in de gemeenschap te leggen waar de baten van het monument neerslaan.

---

[4] Erfgoedbalans 2009, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
[5] Monitorboek Erfgoedinspectie 2009-2010
[6] Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 32 820, nr. 1

Inhoudelijk
Het staande beleid biedt reeds de mogelijkheid om bij specifieke objecten het eigendom van een monument over te dragen aan een voor de hand liggende partij, bijvoorbeeld een maatschappelijke erfgoedorganisatie. Hiernaast worden de juridische beperkingen van legaten verkend. Voor kwetsbare en lastig te vervreemden monumenten wordt een samenhangend proces ontwikkeld omtrent verantwoorde vervreemding, waarbij nadrukkelijk aandacht zal zijn voor de samenhang tussen roerend en onroerend rijksbezit.

Markt
Er wordt een inschatting gemaakt van de belangstelling van marktpartijen voor delen van de afstootportefeuille. Indien monumenten in de huidige markt niet, of voorlopig niet tegen marktconforme prijzen kunnen worden vervreemd, moeten alternatieve mogelijkheden tot exploitatie worden gevonden. Daarnaast wordt bij de bestaande erfgoedorganisaties geïnventariseerd welke belangstelling zij hebben voor delen van het huidige rijksbezit. Om voor de hele portefeuille tot een oplossing te kunnen komen, wordt de mogelijkheid onderzocht om courante en incourante monumenten door middel van '*package deals*' af te stoten.

Buitenlandse voorbeelden
In samenwerking met fondsenorganisaties wordt de mogelijkheid en wenselijkheid onderzocht van de oprichting van een nieuwe entiteit naar buitenlands voorbeeld, waarin overheden en andere partijen een deel van hun monumenten kunnen onderbrengen. Ook andere vormen van samenwerking tussen overheden en private erfgoedorganisaties kunnen daarbij worden verkend.

Samenwerking
Deze toekomstagenda zal interdepartementaal worden ingevuld met een actieve deelname van in ieder geval de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf en de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid. Tevens zal de Rijksbouwmeester worden betrokken. Waar dat relevant is, wordt aangesloten bij de verkenning naar 'de besparingsmogelijkheden / rendementsvergroting voor het vastgoed in bezit van de rijksdienst'[7]. Deze verkenning wordt uitgevoerd als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Compacte rijksdienst. Andere overheden zullen op het niveau van Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen worden benaderd; daarboven kan op casuïstiek ook direct contact worden gezocht met individuele bestuursorganen.

Financieel
Bij de verschillende onderzoeksrichtingen zullen de effecten op verschillende onderdelen van de rijksbegroting inzichtelijk worden gemaakt. De huidige reeks begrotingsmiddelen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties[8] bestemd voor het onderhoud van cultureel erfgoed blijft gereserveerd voor de bescherming van cultureel erfgoed en wordt ingezet om de transitie van het beleid te ondersteunen.

[7] Tweede Kamer, vergaderjaar 2010-2011, 31 490, nr. 54

[8] Tweede Kamer, vergaderjaar 2011-2012, 33 000 VII, nr. 2

Tot slot

Rijksgebouwendienst

Kenmerk
2011050139

Met deze brief wordt het beleid voor monumentaal rijksvastgoed geharmoniseerd. Er ligt binnen dit domein een interessante, maatschappelijke uitdaging. Ik zal u eind 2012 informeren over de voortgang van de toekomstagenda.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

Rijksvastgoed- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Directie Vastgoed
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rvob.nl

Ons Kenmerk
1020140369

Datum 29 mei 2013
Betreft Voortgangsbericht vervreemding monumentencomplexen

Met mijn brief van december 2012 en het daarop volgende Algemeen Overleg van 5 februari 2013 heb ik u geïnformeerd over de mogelijke vervreemding van de 'monumenten met erfgoedfunctie' van de Rijksgebouwendienst.

Op 21 februari 2013 heb ik uw Kamer het beleidskader voor vervreemding van monumentaal vastgoed toegezonden. Daarin zijn de juridische kaders beschreven voor het vervreemden van de 'monumenten met erfgoedfunctie'.
Ik heb daarbij aangegeven dat ik streef naar een zorgvuldige vervreemdingsprocedure die past binnen deze kaders. De bijzondere aard van de portefeuille gelegen in de voorwaarden die verbonden zijn aan schenkingen en legaten, de ensembles van roerende en onroerende zaken en het feit dat de monumenten veelal een hoog cultuurhistorische waarde hebben in combinatie met een lage economische waarde, speelt hierbij een grote rol.
Ik hecht eraan te zoeken naar een toekomstig eigenaar die ervaring en kennis heeft in het beheren van rijksmonumenten.
Door de complexiteit van de af te stoten monumentencomplexen heb ik besloten deze portefeuille als één pakket te vervreemden.

Zoals eerder gesteld is het een interessant scenario om de 'monumenten met erfgoedfunctie' over te dragen aan de Nationale Monumentenorganisatie. Deze mogelijkheid heb ik verder onderzocht.
De doelstelling van de Nationale Monumentenorganisatie sluit aan bij wat ik voor ogen heb bij een nieuwe eigenaar. Bijvoorbeeld het bevorderen van goed monumentenbeheer buiten gebieden die worden bestreken door bestaande monumentenorganisaties, het versterken van samenwerking maar ook het versterken van de binding tussen de sector monumentenzorg en het publiek, maatschappelijke organisaties en bedrijven, het bijeenbrengen van vraag en aanbod om leegstand van monumenten terug te dringen en het verwerven van gespreide monumentenportefeuilles.
Bij de stichting Nationale Monumentenorganisatie zijn momenteel aangesloten: Vereniging Hendrik de Keyser; N.V. Bergkwartier, Maatschappij tot Stadsherstel (Deventer); Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.; Stichting Vrienden der Geldersche Kasteelen; Woningstichting Van Alkmaer voor Wonen; N.V. Monumentenfonds Brabant en Nationale Maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEI). Dit zijn allen organisaties met ervaring op het terrein van monumentenbehoud en hebben de ANBI status. Ook staat de

Nationale Monumentenorganisatie open voor andere monumentenorganisaties om aan te sluiten.
Hierdoor ben ik van oordeel dat de Nationale Monumentenorganisatie een geschikte nieuwe eigenaar kan zijn.
Daarnaast borgt het stelsel van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgang met de monumentale waarden.

In de brief van 21 februari 2013 is het kader bij vervreemding geschetst.
De Regeling Materieelbeheer Rijksoverheid 2006 voorziet erin dat ik gemotiveerd kan afwijken. Van deze mogelijkheid maak ik gebruik. Bij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is er een risico door met een specifieke partij te gaan praten in plaats van iedereen de mogelijkheid te geven in aanmerking te komen om te verwerven. Desondanks wil ik de mogelijkheid om de portefeuille op een zorgvuldige manier te vervreemden aan ervaren erfgoed beherende organisaties als verenigd in de Nationale Monumentenorganisatie benutten. Een verantwoord beheer door de (mogelijke) nieuwe eigenaar én het open karakter van de Nationale Monumentenorganisatie hebben mij doen besluiten het overleg over de vervreemding en de voorwaarden waaronder op te starten met de Nationale Monumentenorganisatie.

Ondertussen wordt nader onderzoek gedaan naar de voorwaarden van de schenkingen en legaten en mogelijke andere factoren die van invloed zijn bij de vervreemding van de monumentencomplexen.

Vanzelfsprekend vindt over dit dossier overleg plaats met de minister van OCW en wordt de hierboven gestelde insteek volledig gedeeld.
Over de voortgang van het overleg met de Nationale Monumentenorganisatie informeer ik u nader.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

	populaire naam	Plaats	Straat	Provincie

De 34 objecten die niet meer nodig zijn voor een rijksfunctie

monumenten met primair een erfgoedfunctie'

1	Sint Baafskerk	Aardenburg	Sint Bavostraat 5	Zeeland
2	Abdijkerk	Aduard	Burg. Seinenstr 42	Groningen
~~3~~	~~Willem Witsenhuis~~	~~Amsterdam~~	~~Oosterpark 82~~	~~Noord-Holland~~
4	Gedenknaald Koning Willem III	Apeldoorn	Zwolseweg 1	Gelderland
5	Grafmonument Tromp	Delft	Heilige Geestkerkhof 25	Zuid-Holland
6	Grafmonument Piet Hein	Delft	Heilige Geestkerkhof 25	Zuid-Holland
7	Kasteel De Slangenburg (2 objecten en tuin)	Doetinchem	Kasteellaan 6	Gelderland
8	Voormalige lichttoren	Goedereede	Kerkpad 00	Zuid-Holland
9	Slot De Assumburg inclusief 1 bijgebouw	Heemskerk	Tolweg 9	Noord-Holland
10	Gedenknaald Manpad	Heemstede	Manpadlaan/Herenweg	Noord-Holland
11	Monument Graaf Adolf en park	Heiligerlee	Provincialewg 12	Groningen
12	Westfries museum en annex	Hoorn	Roode Steen 1	Noord-Holland
13	Kasteeltoren	IJsselstein	Kronenburgplantsoen 9	Utrecht
14	Gotisch huis (winkel en woning)	Kampen	Oudestraat 158	Overijssel
15	Kapel met grafmonument van Lyere	Katwijk	Kerklaan 12	Zuid-Holland
~~16~~	~~Grafmonument Destombe en resten bastion Waldeck~~	~~Maastricht~~	~~Waldeckpark Graaf V.~~	~~Limburg~~
17	Kasteel Radboud	Medemblik	Oudevaartsgat 8	Noord-Holland
~~18~~	~~Grafmonument von Inn und Knyphausen~~	~~Midwolde~~	~~[illegible] 134~~	~~Groningen~~
19	Spaanse Huis	Naarden	Turfpoortstraat 27	Noord-Holland
20	Vesting Naarden (circa 20 objecten)	Naarden	Terrein	Noord-Holland
21	Kronenburgertoren	Nijmegen	Parkweg 99	Gelderland
22	Stenen baak	Oostvoorne	Heindijk 00	Zuid-Holland
23	Ruïne van Strijen	Oosterhout	Hoofseweg	Noord-Brabant
24	Ruïne Jacobaburcht	Oostvoorne	Hoflaan 00	Zuid-Holland
25	Gedenknaald	Rijswijk	Rijswijksebos 1	Zuid-Holland
26	Trompenburgh 2 objecten met park en tuinaanleg	's-Graveland	Zuidereinde 43	Noord-Holland
27	Ruïne van Brederode	Santpoort Zuid	Velserenderlaan 2	Noord-Holland
28	Pandhof Sint Marie	Utrecht	Mariaplaats	Utrecht
29	Onze Lieve Vrouwekerk	Veere	Oudestraat 26a	Zeeland
30	Schotse huizen (2 objecten)	Veere	Kaai 25	Zeeland
31	Ruïne van Teylingen	Voorhout	Teylingerlaan 23	Zuid-Holland
32	Maarten van Rossumhuis en voormalige dienstwoning	Zaltbommel	Nonnenstraat 5	Gelderland
33	Sint-Lievensmonstertoren	Zierikzee	Kerkplein 2	Zeeland
34	Sassenpoort (huisnr 51) en woonhuis (huisnr 53)	Zwolle	Sassenstraat 51 en 53	Overijssel